

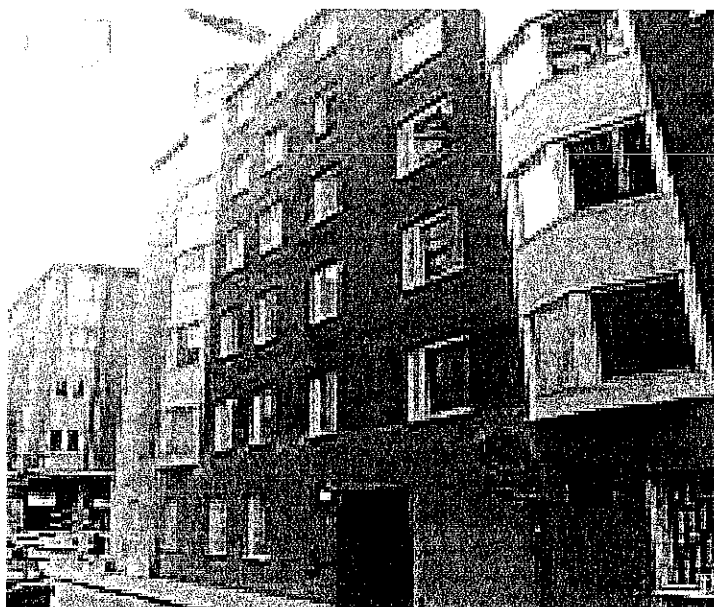
Årsredovisning för

BRF Magdalena

702002-9125

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Magdalena, 702002-9125 får härmed avge årsredovisning för 2010.

Allmänt om verksamheten Förvaltningsberättelse 2010

Styrelsen har under året utgjorts av Claes Orbelius, ordförande, Kristin Nilsson, sekreterare, Åke Strinlund, kassör, Susanne Blick, ledamot, Silja Strömberg, ledamot samt Erich Kohler, suppleant och Per Hortlund, suppleant. Eva Gejrot har varit revisor. Peter Hodor har varit revisorssuppleant (t o m november).

Föreningen äger fastigheten Magdalena 5. Huset innehåller 21 lägenheter med en sammanlagd yta av 1 317 kvm samt två kontor sammanlagt 201 kvm. Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt under hela verksamhetsåret.

Styrelsen har haft löpande kontakt i olika föreningsfrågor och hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningens årsmöte hölls den 28 april 2010. Representanter för 11 av föreningens 21 lägenheter var närvarande på mötet.

Föreningens hemsida www.sbc.se/magdalena5 har kontinuerligt uppdaterats.

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten ombesörjes av BÅ-Fastighetskonsult AB, som också konsulteras i tekniska frågor.

Lägenheterna 6, 12 och 21 (20%) har överlåtit under året.

Hissmaskineriet, som är från 1973, har vid flertalet tillfällen gått sönder och därför reparerats. Kostnaderna för reparationer under 2010 uppgår till ca 54 500 kronor. Styrelsen planerar för en ombyggnation av hissen under våren/sommaren 2011.

Under året har investering, 580 000 kronor, gjorts i ny fjärrvärmecentral med värmeåtervinning. Hälften av summan, 290 000 kronor har aktiverats och hälften belastar resultatet för 2010. I samband härmed har de gamla expansionskärlen bytts ut, kostnad 13 125 kronor.

Vidare har kodlåset i porten återigen bytts ut, en av tvättmaskinerna reparerats samt ett stuprör lagats.

Årliga avtalsmässiga kontroller av hiss, ventilationssystem och fjärrvärmearranging har gjorts.

Underhållsplanen har fortlöpande uppdaterats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Taxeringsvärdet uppgår vid utgången av verksamhetsåret till 28 597 000:- (år 2009; 21 544 000).

Vid utgången av året uppgick föreningens lån till: 993 500 kronor.

100 000 kronor är bundet på 3 år med en ränta på 3,35%

200 000 kronor är bundet på 5 år med en ränta på 3,9%

och 693 500 kronor till rörlig 3-månaders stibor. Räntan på dessa uppgick vid årsskiftet till snitt 2,04%.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Avsättning till den yttre reparationsfonden (minst 0,3% av taxvärdet enl § 36) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	354 060
årets resultat	<u>36 160</u>
Totalt	390 220
disponeras för	
överföring till yttre reparationsfonden	85 791
balanseras i ny räkning	<u>304 429</u>
Summa	390 220

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	948 953	938 935
Övriga rörelseintäkter	1	93 833	8 000
		<u>1 042 786</u>	<u>946 935</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-946 798	-860 813
Personalkostnader	3	-24 884	-25 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-25 830</u>	<u>-25 830</u>
Rörelseresultat		45 274	34 697
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		945	1 680
Ränteintäkter och liknande resultatposter		<u>777</u>	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-10 836</u>	<u>-7 754</u>
Resultat efter finansiella poster		36 160	28 623
Årets resultat		36 160	28 623

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	<u>5 199 764</u>	<u>4 935 844</u>
Summa anläggningstillgångar		5 199 764	4 935 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		97 708	68 286
Övriga fordringar		96	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>26 211</u>	<u>43 183</u>
		124 015	111 566
Kassa och bank		<u>542 908</u>	<u>305 762</u>
Summa omsättningstillgångar		666 923	417 328
SUMMA TILLGÅNGAR		5 866 687	5 353 172
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
5			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 865 000	3 865 000
Dispositionsfond		26 000	26 000
Fond för yttre underhåll		<u>315 000</u>	<u>250 000</u>
		4 206 000	4 141 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		325 437	291 567
Föregående års resultat		28 623	98 871
Årets resultat		<u>36 160</u>	<u>28 623</u>
		390 220	419 061
Summa eget kapital		4 596 220	4 560 061
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	<u>993 500</u>	<u>504 000</u>
		993 500	504 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		56 069	39 030
Skatteskulder		11 896	-
Övriga skulder		17 612	48 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>191 390</u>	<u>201 669</u>
		276 967	289 111

le

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 5 866 687 5 353 172

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	36 160	28 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	25 830	25 830
	61 990	54 453
Betald skatt	<u>11 896</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	73 886	54 453
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Hyresfordringar	-29 422	-26 436
Övrigt	<u>16 973</u>	<u>-32 415</u>
Leverantörer	17 039	-12 830
Övriga korta skulder	-30 800	22 001
Upplupna skulder	<u>-10 280</u>	<u>83 995</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 396	88 768
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-289 750</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-289 750	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	
Amortering av låneskulder	<u>-10 500</u>	<u>-99 174</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>489 500</u>	<u>-99 174</u>
Årets kassaflöde	237 146	-10 406
Likvida medel vid årets början	<u>305 762</u>	<u>316 169</u>
Likvida medel vid årets slut	542 908	305 763

Noter

Not 1 Omsättning

Omsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Hyror/avgifter bostäder	579 832	571 127
Hyror lokaler	369 120	367 808
Övriga intäkter	3 833	8 001
Delsumma	952 785	946 936
Återvunna kundförluster	<u>90 000</u>	<u>—</u>
Summa	1 042 785	946 936

Not 2 Externa kostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Kostnader för vidarefakturerings	-	8 000
Fastighetsskötsel och städning	32 189	24 983
Sophantering/tidninghämtning	7 512	7 623
EI	72 713	65 494
Bränslekostnader	232 685	213 163
Vatten	33 795	33 981
Underhållskostnader	381 185	244 354
Kabel-TV	4 834	4 700
Hisskötsel	58 908	37 769
Fastighetsskatt	56 787	48 152
Fastighetsförsäkring	17 837	19 550
Förvaltningsarvode	31 631	31 631
Revision	3 943	3 943
Konsultarvode	3 970	15 879
Administration	11 229	9 441
Befarade förluster på hyresfordran	-	90 000
Övriga driftskostnader	<u>1 523</u>	<u>2 153</u>
Summa	950 741	860 816
Styrelsearvode inkl soc avgifter	20 941	25 595
Kapitalkostnader	10 836	7 754
Avskrivningar	<u>25 830</u>	<u>25 830</u>
Summa	1 008 348	919 995

Noter

Not 3 Styrelsearvode

Styrelsearvode

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelse	<u>17 000</u>	<u>21 000</u>
Summa	17 000	21 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 941	4 595

Not 4 Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 065 000	5 065 000
-Nyanskaffningar Fjärrvärmecentral	<u>289 750</u>	<u>---</u>
	5 354 750	5 065 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-129 156	-103 326
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-25 830</u>	<u>-25 830</u>
	<u>-154 986</u>	<u>-129 156</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 199 764	4 935 844
Taxeringsvärde byggnader:	14 917 000	11 484 000
Taxeringsvärde mark:	<u>13 680 000</u>	<u>10 060 000</u>
	28 597 000	21 544 000

Not 5 Eget kapital

	Insatser	Dispositions- fond	Yttre repara- tionsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	3 865 000	26 000	250 000	419 060
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till yttre rep-fond			65 000	-65 000
Årets resultat	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>36 160</u>
Vid årets slut	3 865 000	26 000	315 000	390 220

Noter

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2010-12-31	2009-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	10 500	10 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>983 000</u>	<u>493 500</u>
	993 500	504 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

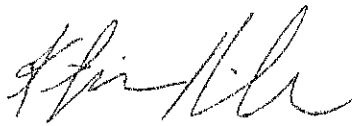
	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000

Underskrifter

Stockholm den 22/2 2011



Claes Orbelius
Ordförande



Kristin Nilsson
Sekreterare



Åke Strindlund
Kassör



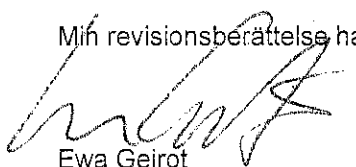
Susanne Blick



Silja Strömberg

Revisorspåteckning

Mitt revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2011



Ewa Gejrot

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Magdalena
org nr 702002-9125

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Magdalena för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens rekommendationer och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-02-22



Ewa Gejrot
Medlemsrevisor

BÅ Fastighetskonsult AB

BRF Magdalena

Budget år 2011
Upprättad av Pierre Åman
20101112

Kvarter Magdalena 5

Ber. taxvärde år 2011
28 597 000

	Yta	Antal
Bostäder		
Lokaler	201	2
Medlemslgh	1317	21
Totalt	1518	23

		2010	100101-101231	2011	
		Budget	Resultat	Budget	
		Budgeterad	Redovisad	Budgeterad	
		intäkt/kostnad	intäkt/kostnad	intäkt/kostnad	
Intäkter					
	Avgifter bostäder	577 500	577 496	599 100	455
	Hyror lokaler	367 808	369 120	377 988	1 881
	Övriga intäkter	0	96 169	1 000	1
	Ränteintäkter	2 000	1 722	1 500	1
	Summa intäkter	947 308	1 044 507	979 588	645
Kostnader					
	Fastigh.skötsel o städ	-26 100	-32 189	-30 200	-20
	Sop/tidningshämtning	-10 800	-7 512	-11 200	-7
	El och gas	-68 000	-72 713	-100 000	-66
	Bränslekostnader	-190 000	-232 685	-90 000	-59
	Vatten	-35 500	-33 795	-33 800	-22
	Underhållskostnader	-343 800	-380 063	-157 300	-104
	Kabel TV	-4 800	-4 834	-4 820	-3
	Hisskötsel	-28 200	-58 908	-454 546	-299
	Fastighetsskatt	-53 000	-56 787	-57 942	-38
	Fastighetsförsäkring	-21 200	-17 837	-16 900	-11
	Förvaltningsarvode	-32 600	-31 631	-32 100	-21
	Konsultarvoden	-19 000	-3 970	-15 000	-10
	Administration	-9 000	-7 089	-11 500	-8
	Styrelsearvode	-32 900	-24 884	-32 900	-22
	Övriga driftskostnader	-15 500	-6 785	-16 500	-11
	Kapitalkostnader	-20 000	-10 836	-29 900	-20
	Avskrivning	-25 830	-25 830	-63 975	-42
	Årets skatt	0	0	0	0
	Summa kostnader	-936 230	-1 008 347	-1 158 583	-763
	Beräknat resultat	11 078	36 160	-178 995	-118